

谈房地产开发企业收入和费用的处理

成都电子科技大学 张艳 孙利琼

【摘要】 本文结合 2006 年新颁布的相关企业会计准则,重点讨论了房地产开发企业收入的确认、借款费用的处理以及预售方式下企业的纳税核算问题,并结合实际提出了改进方法。

【关键词】 房地产开发企业 收入 成本 会计准则

我国房地产开发企业起步较晚,相关制度和法规还不健全,因此房地产开发企业在收入与费用的会计核算中还存在许多问题。本文结合 2006 年新颁布的企业会计准则,对这些问题作如下分析。

一、收入确认问题

目前,房地产开发企业的收入确认条件存在着以下几种定义和解释:《房地产开发管理办法》规定,工程竣工验收合格并交付买方验收确认,收取房款、办理产权过户后确认收入。《房地产开发企业会计制度》规定,应在商品房已经移交并已将发票结算账单提交买主时,作为销售实现。新企业会计准则规定,同时满足下列条件,收入才能予以确认:①企业已将商

品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;②既没有保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;③收入的金额能够可靠地计量;④相关的经济利益很可能流入企业;⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

在实际操作过程中,由于收入确认的规定不同,一些开发商以此作为操纵利润的手段粉饰会计报表,误导公众和有关机构。因此,规范和统一房地产开发企业收入确认的原则和方法已成为当务之急。

房地产商品销售一般要经过四个环节:①签订预售合同并预收房款;②签订正式销售合同;③工程竣工验收合格并交

四、人力资源会计信息的可靠性

可靠性是指信息反映是真实的、可核的和中立的。

财务会计旨在向投资者或潜在的投资者披露企业的财务状况和经营成果。财务会计主要是面向过去的,它要以事实为依据,强调的是信息的真实、可靠与可追溯性。显然,人力资源会计并不是以过去的事实为依据,而是以未来经济利益为依据,其更加注重相关性。但这种没有建立在可靠性基础上的相关性并不是真正的相关性。目前,我国的资本市场还没有达到真正有效,法律保护还不足,国有企业内部人控制现象极为严重,使人力资源的计量还没有达到可靠性这一标准。

五、结论

综上所述,笔者对人力资源会计目前的困境作如下总结:

第一,动态和静态的矛盾。资产看似一个名词,是静态的,但它本身是一个动态的过程,包含了人的行为因素。企业资产的价值就是凝结在产品中无差别的人类劳动,人力资源已经物化到劳动资源和劳动产品当中去了。

第二,物的价值和人的价值的矛盾。物的价值是凝结在产品里面的劳动,它们可以精确度量,在报表中体现。但物与人之间不能形成统一的内在尺度,人的价值不是用劳动去度量,而是劳动力的必要劳动时间。人力资源只有在隶属于企业的时候才会有价值,物在隶属于企业之前就已经有价值。笔者认为,要解决人力资源计量问题,使之能够跟其他资产一样列入报表,关键在于找出一个能够统一物的价值与人的价值的内在价值基础。

第三,相关性与可靠性的矛盾。要绝对相关就不能做到绝对可靠,要绝对可靠就不能做到绝对相关,它们之间是矛盾的。财务会计的目标主要是向投资者或潜在的投资者披露企业的财务状况和经营成果,应当以可靠性为首要特征;而管理会计旨在向企业管理当局提供其经营决策和经营控制的依据,应当以相关性为首要特征。对于人力资源会计来说,它是向投资者或潜在的投资者披露企业的财务状况,它应当基于过去的事实而不是未来经济利益,应当基于会计信息的可靠性而不是相关性。

第四,资源分割与资源整合的矛盾。如何把人力资源以外的因素融合到人力资源会计当中去,并且转化为数据信息,从而达到企业全部资源的整合,使人力资源所反映的会计信息做到真正意义上的相关,是人力资源会计发展的关键所在。

第五,会计成本与会计效益的矛盾。人力资源会计忽略了一个问题,那就是“收益>成本”(经济性)的这一约束条件。从整个市场来看,各行各业对技术水平的依赖程度都不尽相同,若把人力资源作为一项资产,统一人力资源的口径,保证人力资源的可比性,则搜集信息的成本将是很高的。

综上所述,笔者认为人力资源资本化的理论并不成熟,人力资源资本化的条件并不具备。

主要参考文献

- ①刘仲文,王志忠.人力资源会计.北京:首都经贸大学出版社,1997
- ②魏明海.会计理论.大连:东北财经大学出版社,2001

付买方验收;④办理产权过户手续。那么,究竟在哪一环节确认销售收入才更合理呢?在第一个环节,房屋并未完工,房屋面积也没有最后确定;另外,房屋权属纠纷、房款不能全额收回、房屋质量问题等预期可能存在的情况使得商品所有权上的主要风险和报酬尚未转移给购买人,所以此时不宜确认收入。在第二个环节,虽然订立了正式的销售合同,但房屋并未完工和验收合格,此时也不宜确认收入。在第三个环节,由于此时竣工决算尚未完成,与收入相关的成本还不能最准确地计量,故也不宜确认收入。在第四个环节,一方面,办理产权过户手续牵涉到房地产管理、土地管理等政府有关部门,办妥产权证书的时间并非开发企业所能控制的,如果此时确认收入,容易导致收入滞后;另一方面,在某些特殊情况下,即使将所有权凭证交付给买方,但所有权上的风险和报酬并未转移,从而也不能确认收入。

针对上述情况,笔者认为,房地产商品销售收入的确认应同时具备以下条件:①房地产开发企业与客户签订了正式的商品房销售合同,并履行了相关法律手续;②房屋已竣工并经有关部门验收合格,房屋面积已经有有关部门测量确定;③房屋经验收后,客户对房屋的结构、面积、付款方式均已确认,买卖双方办妥房屋移交手续;④收入的金额能够可靠地计量。一般应在第三个环节之后、第四个环节之前确认房地产商品的销售收入。至于特殊情况的确认时点,只能取决于专业标准和会计人员的职业判断。

二、成本费用的会计处理

1.借款费用处理不一。众所周知,房地产业是资金高度密集的行业,有接近70%(有的项目甚至高达90%左右)的资金来自银行,发生较高的借款费用是不可避免的。因此,房地产开发企业对借款费用进行正确的会计处理就显得极其重要。

当前,企业借款费用处理的主要依据有:①我国财政部2001年颁布的《企业会计准则——借款费用》规定,因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额,在符合本准则规定的资本化条件的情况下,应当予以资本化。该准则仅限于固定资产,而未将房地产商品开发中发生的借款费用列入准则涉及的范围。②《股份有限公司会计制度附件三:房地产开发业务会计处理规定》指出,公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品销售之前,计入开发成本或开发产品成本。依据此规定,应将开发的房地产商品在销售之前发生的借款费用予以资本化,将在销售之后发生的借款费用予以费用化。上述两项规定对借款费用的处理存在明显的不同。

2006年新颁布的《企业会计准则第17号——借款费用》(以下简称“新准则”)对此作了明确的规定:符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。房地产开发企业从事房地产的开发和销售业务,房地产产品在开发过程中属于企业的在产品,应作为存货管理,新准则将存货归入其中,更加明确了房地产开发企业借款费用的会计处理。依据此项规定,应将房地产商品达到预定可销售状态之前发生的借款费用,计入开发成本或开发产品

成本。

不仅如此,新准则还扩大了借款费用资本化的范围。现行准则将借款费用资本化的范围仅限于专门借款,而新准则中借款费用资本化的范围不仅包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,而且包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款。至于具体计算方法,则应严格按准则规定执行。

2.预售方式下企业的纳税处理问题。税法和会计制度之间的差异,使得经营收入的确认时点与纳税义务发生时间相脱离,这就给企业的会计核算带来了一定的困难。当前,预售方式下企业的纳税会计核算主要有以下三种情况:

(1)不考虑收入与费用的配比,将当期缴纳的税费全部列入当期损益。具体处理方法如下:①进行纳税申报时,借记“主营业务税金及附加”、“所得税”科目,贷记“应交税金”、“其他应交款”科目;②期末结转时,借记“本年利润”科目,贷记“主营业务税金及附加”、“所得税”科目。按此方法处理,将造成列入利润表的当期收入与相应的税费不配比。

(2)当期“主营业务税金及附加”账户的余额不予结平,只在资产负债表中的“存货——开发成本”项目中列示,利润表中只反映与当期收入相配比部分的主营业务税金及附加。这就不能如实反映各成本费用类账户的余额。

(3)增设“应交税金——预交所得税(营业税、城建税等)”科目。①预交时,借记“应交税金——预交所得税”科目,贷记“银行存款”科目;②年度终了,按本年应交的税费,借记“所得税”、“主营业务税金及附加”科目,贷记“应交税金——应交所得税”科目;同时,将预交税费转出,借记“应交税金——应交所得税”科目,贷记“应交税金——预交所得税”科目。这种做法违背了《企业会计准则第18号——所得税》的规定:资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的,应当按照本准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。因此,上述操作不合理。

按照《企业会计准则第18号——所得税》的规定,应将尚不具备收入确认条件的预缴税费作为一项递延税款在当期资产负债表中列示,待收入确认时结转相应的递延税费至利润表的“主营业务税金及附加”、“所得税”项目。具体处理方法如下:①计提应缴税费时,借记“递延资产——递延税款”科目,贷记“应交税金”、“其他应交款”科目;②实际缴纳税费时,借记“应交税金”、“其他应交款”科目,贷记“银行存款”科目;③确认收入时,借记“预收账款”科目,贷记“经营收入”科目;同时,借记“主营业务税金及附加”、“所得税”科目,贷记“递延资产——递延税款”科目。采用这种方法,既能充分体现配比原则,又能在资产负债表中明晰地列示递延流转税款。

主要参考文献

- ①冯西伏.浅议房地产开发企业会计核算中存在的问题及对策.经济与管理,2003;5
- ②王波.拓宽我国房地产融资渠道.中国优秀博士学位论文全文数据库,2004;1
- ③王震,王京梁.房地产开发企业借款费用会计处理的比较研究.经济论坛,2005;2